

福井地方裁判所本庁・敦賀支部の売却スケジュールでは、

令和2年6月の入札開始分から制度が変わりました

■暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。

■暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。）がある場合で、その者が暴力団員等のときは、買受人となれません。

令和2年6月の入札開始分から、入札時に入札書ごとに

下記の各書面を提出する必要があります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

期間入札の公告

令和 8年 5月28日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤田博文

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月12日から 令和 8年 6月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24日 午前10時00分 場 所 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月15日 午前 9時50分 場 所 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月25日から 令和 8年 6月26日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 裁判所の預金口座に所定の金額を振り込んだ旨の保管金受け入れ手続添付書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 5月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 鯖江市石田上町21字八反
地 番 11番10
地 目 宅地
地 積 221.00平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 鯖江市石田上町21字八反 11番地10
家屋 番号 11番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 58.75平方メートル
2階 55.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 4月27日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 博 文

1 不動産の表示

【物件番号1、2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 鯖江市石田上町21字八反

地 番 11番10

地 目 宅地

地 積 221.00平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 鯖江市石田上町21字八反 11番地10

家屋 番号 11番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 58.75平方メートル
2階 55.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和8年(ケ)第4号
令和8年2月20日受理
令和8年4月2日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

福井地方裁判所

執行官 宮川千秋

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 鱒江市石田上町21字八反
地 番 11番10
地 目 宅地
地 積 221.00平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 鱒江市石田上町21字八反 11番地10
家屋番号 11番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 58.75平方メートル
2階 55.75平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼共有者A	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 (B持分) <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有 (A持分)	
占有開始時期	平成16年 9月 9日 (物件1) 平成16年12月 1日 (物件2)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者B (B持分)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者A (B持分)
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	1 物件1土地の登記記録に、共有者A、Bの平成16年9月9日売買を原因とする所有権移転登記があり、その頃、A、Bは同土地の占有を開始したと思われる。 2 物件2建物の登記記録に、平成16年12月1日新築の記載と、共有者A、Bの同月15日受付所有権保存登記があり、その頃、A、Bは同建物の占有を開始したと思われる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

土地(物件1)

- 1 本土地の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地の南西角付近には境界標と思われる金属プレートが、南東角付近には境界標と思われる刻みが、北東角付近及び北西角付近には境界標と思われる金属板が、それぞれ存在する。
- 3 本土地の北側境界付近にはコンクリート擁壁が存在し、本土地は北側隣接の道路より60センチメートル程度高くなっている。
- 4 本土地の西側境界付近には、西側隣接の11番9土地にコンクリート境界ブロックが存在する。
- 5 本土地の東側境界付近には、本土地にコンクリート境界ブロックが存在する。

建物(物件2)

- 1 本建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本建物の外壁は、経年劣化による傷みが見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼共有者)</p>	<p>1 私は、本件物件の共有者です。私の持分は、本件土地が3分の2で、本件建物が2分の1です。その余は、全て私の妻Bの持分です。</p> <p>2 本件物件には私、B及び子供が住んでいます。他人に貸している部分はありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年3月2日に口頭聴取)</p> <p>3 本件物件の持分に関して、私とBの夫婦間で、地代及び家賃の取決めはありませんし、実際の金銭支払いもありません。</p> <p>4 本件建物は、増改築や修繕を行っていません。</p> <p>5 本件建物の外壁は、経年相応に傷んでおり、全面張替えの必要があります。今から12年ほど前に、玄関の上辺りの外壁を一部だけ張り替えたことがあります。</p> <p>6 電気温水器のヒーターが4年くらい前に壊れ、現在、騙し騙し使っています。冬場に凍結したことがあるので、凍結防止のためにビニールでカバーしています。</p> <p>7 流し台の食洗器が壊れています。また、IHのグリルも壊れています。</p> <p>8 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。</p> <p>9 現在、本件建物に雨漏りはありません。白アリも見つけていません。</p> <p>10 本件建物で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。</p> <p>11 本件建物内で、17年くらい前から、小型犬を飼っています。猫は飼ったことがありません。</p> <p>12 本件土地の南西部には、浄化槽が埋まっています。他に埋設物は無いと思います。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年4月1日に口頭聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

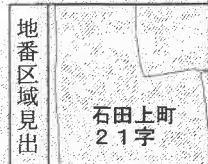
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 2月20日(金) 16:15-16:30	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の交付請求等
令和8年 3月 2日(月) 16:45-17:00	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 賃借関係の調査
令和8年 4月 1日(水) 13:45-14:25	物件所在地	評価人と同行 立入調査(全室)・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在		鯖江市石田上町21字八反		地番	11番10	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福井地方法務局武生支局管轄)

令和8年2月20日

福井地方法務局

請求番号：23-1

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

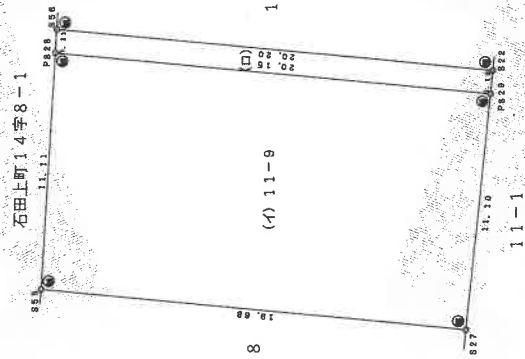
公用

平成 16 年 7 月 30 日 登記

地積測量図

地番 11-9 11-10
土地の所在 鯖江市石田上町21字八反

前 11-10 後 11-9 新 11-10 11-9



凡例

○	境界点	境界線の種類
○	○	プラスチック板
○	○	金網
○	○	金網
○	○	コンクリート杭
○	○	コンクリート杭
○	○	木杭
○	○	石杭
○	○	木杭
○	○	刻印
○	○	埋溝
○	○	コンクリートブロック
○	○	角
○	○	金網
○	○	埋溝

求積表

地番	(イ) 11-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P828	601.019	677.038	-9.002	-6410.373038	
S55	601.702	565.941	-13.142	-7907.567684	
S57	582.122	563.896	9.002	6240.262244	
P829	580.971	574.943	13.142	7635.120832	
合計				-442.557596	
合計				221.2787980	
合計				221.27	

地番	(ロ)	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P828	601.019	577.038	3.203	1826.063867	
S56	600.951	578.146	-0.991	-696.542441	
S52	580.856	576.047	-3.203	-1860.481768	
P829	580.971	574.943	0.991	576.742261	
合計				44.781909	
合計				22.3909545	
合計				22.39	

合計面積 243.6697525 m²

地番	面積
(イ) 11-9	221.2787980 m ²
(ロ)	22.3909545 m ²

0300893

登記年月日：平成16年7月30日

A4判に縮小

申請

平成16年 7月23日(作製)

作製者

縮尺 1/250

公用

和 8 年 2 月 20 日 福井地方務局

登記官

(8 枚目)

平成16年12月6日 登記

建物図面

各階平面図

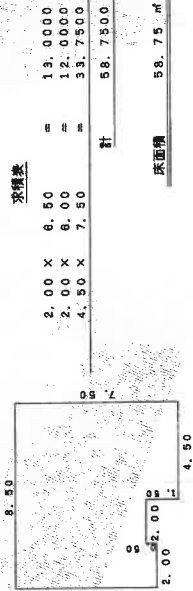
0039701各階平面図

家屋番号 11番10

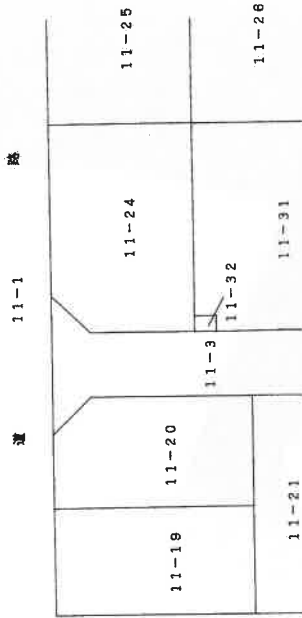
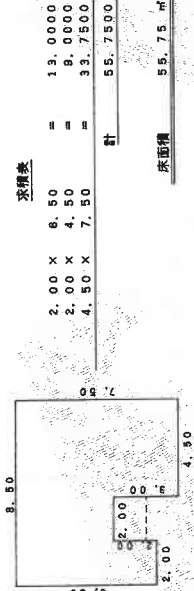
建物の所在 鯖江市石田上町 21字 八区 11番地 10



1階



2階



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年12月1日(作成)

作製者

社会用紙

A4判に縮小

登記年月日：平成16年12月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福井地方方法務局武生支局(管轄))

令和8年2月20日

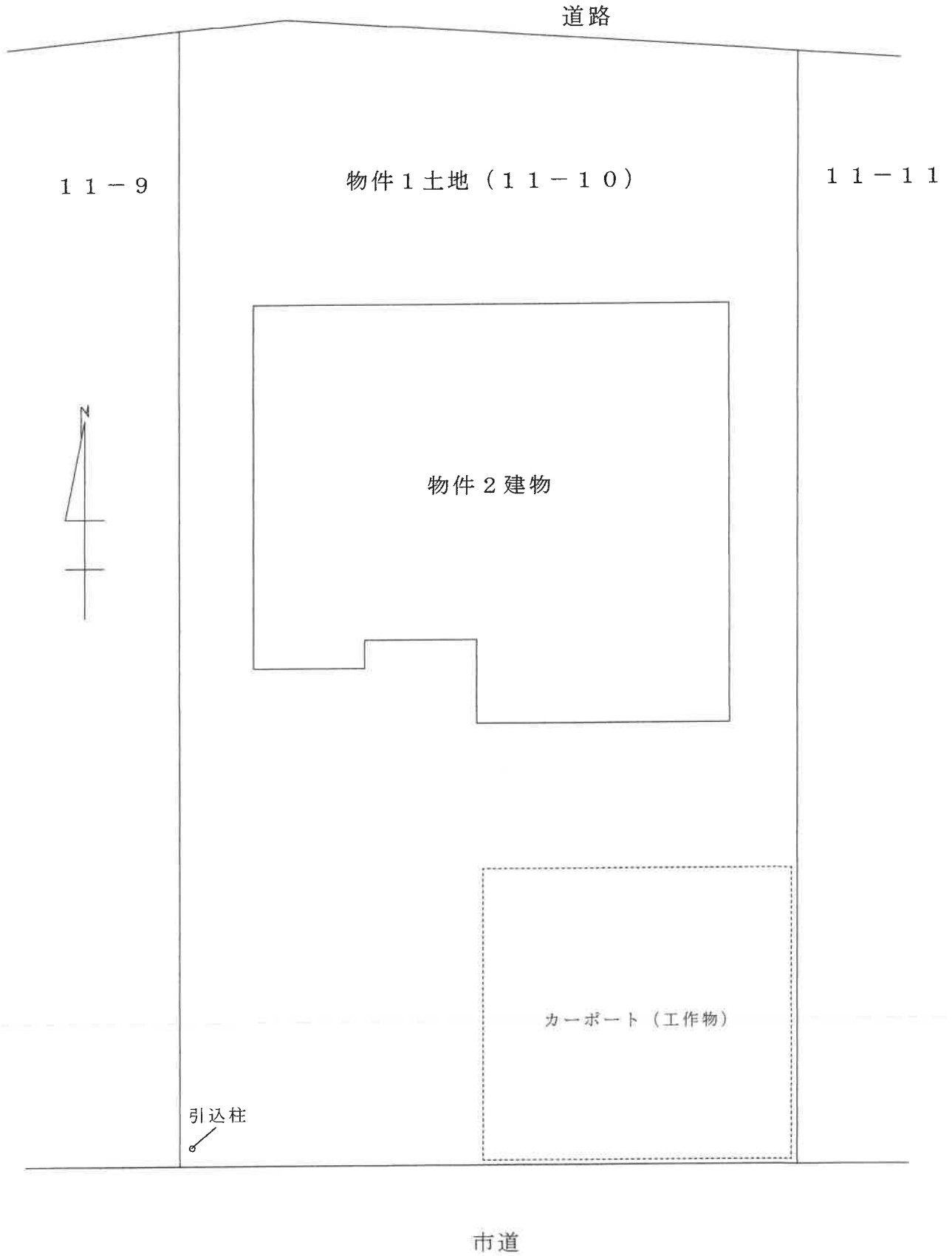
福井地方方法務局

登記官

(9枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置説明図)



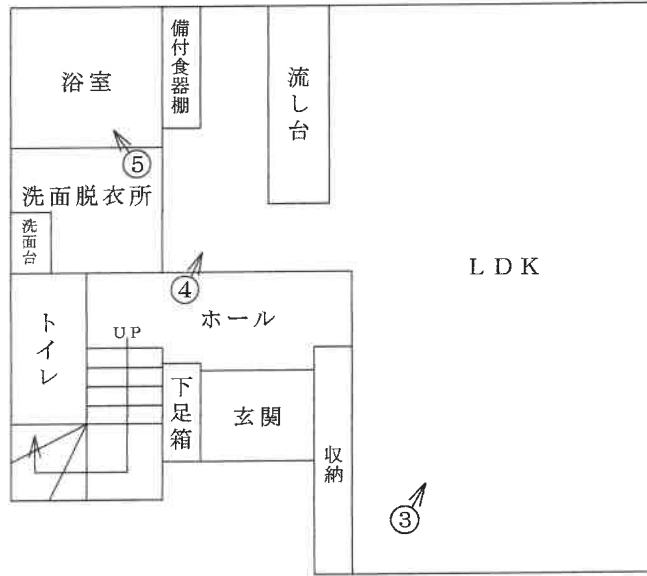
←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

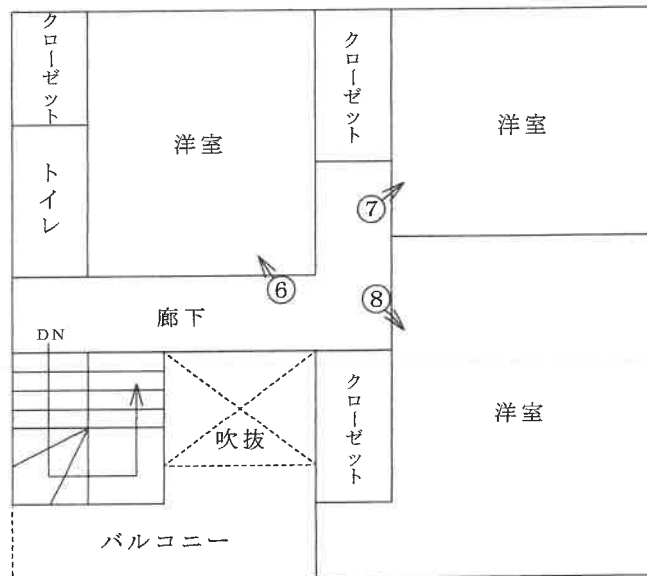
建物間取図

(写真撮影位置説明図)

1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 3

物件2建物の内部（1階のLDK）を撮影



写真番号 4

物件2建物の内部（1階の流し台）を撮影



写真番号 5

物件2建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 6

物件2建物の内部（2階の洋室）を撮影



写真番号 7

物件2建物の内部(2階の洋室)を撮影



写真番号 8

物件2建物の内部(2階の洋室)を撮影



(15 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 4 月 1 日 現地調査
令和 8 年 4 月 8 日 評価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

寺 口 満 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,090,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,690,000 円
物件2(建物)	金 3,400,000 円

1. 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	鯖江市石田上町21字八反 11番10 宅地 221.00m ²	左記に同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鯖江市石田上町21字八反 11番地10 11番10 居宅 木造瓦葺2階建 1階 58.75m ² 2階 55.75m ² 合計 114.50m ²	同上
番 号	特 記 事 項		
1, 2	本件土地南東部に工作物(カーポート)が付加設置されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通		福井鉄道福武線「神明」駅より 西方 約 2.1 km (道路距離)
付近の状況		対象地域は鯖江市西部郊外、国道417号南側背後に位置し、中規模の一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域(フレンドリーライフ石田)である。
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制)		都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制 非線引き都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 特になし
画地 条件	積	221.00 m ²
	間口	約 11 m
	奥行	約 20 m
	形状	ほぼ長方形
接面道路の状況		南側 約7m舗装市道(建築基準法第42条第1項に該当) 北側 約0.9m舗装道路(建築基準法上の道路に該当しない) 高低差 南側道路とはほぼ等高。北側道路より約0.6m高。
土地の利用状況等		物件2建物の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側、西側が一般住宅、南側及び北側が道路である。
供給 処理 施設	上水道 ガス配管 下水道	前面道路に本管あり 前面道路に本管なし 前面道路に本管なし
特記事項		1. 本件土地の南西部に個別浄化槽が埋設されている。 2. 本件土地の南東部に工作物(アルミ製カーポート、約29m ²)が付加設置されている。 3. 土壌汚染の可能性について調査したところ、全部事項証明書及び過去の航空写真(昭和37年)から、以前は農地であったものと推定される。その後宅地化され、社会福祉施設の敷地(住宅地図:昭和48年頃、昭和62年頃)となり、施設取壊し後(航空写真:平成16年)、現在の一般住宅の敷地として利用されてきたと認められ、土壌汚染の可能性は低いものと思料する。

※ 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分		主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数		建築年月日(登記記載) 平成16年12月1日 新築 経過年数 21年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングボード等
	内 装	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備 そ の 他	給水、電気、排水 IH(グリル故障中)、食洗機(故障中)、電気温水器
床面積(現況)		第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等		現況用途 居宅 間取り 間取図のとおり
品 等		普通
保守管理の状態		外壁に傷みがみられるが、概ね経年相応である
建物の利用状況		現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項		1. 室内で小型犬が一匹飼われている。 2. アスベスト含有吹付材については目で見える部分については使用されていない。また、成形板等の建材についてはアスベスト含有の有無は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	28,900	1.04	221.00	0.90	5,980,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鯖江(県) - 4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 28,300 \text{ 円/㎡} & \times 101 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 99 & = & 28,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： 方位 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 0.99 交通接近条件 1.00
(相乗積) 環境条件 1.00 行政的条件 1.00

その他条件 1.00

イ 個別格差 (相乗積)： 方位 1.04 二方路 1.00

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、工作物(カーポート)等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	158,000	114.50	0.23	4,160,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

主である建物

経過年数 21年

経済的残存耐用年数 5年

観察減価 0%

残価率 5%

$$\cdot \text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 26 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.00) = 0.23$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,980,000	0.25	法定地上権	1,500,000

イ 土地利用権等割合: 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除	評価額 (円)
	(1①、1②) ア	(2①) イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,980,000	-1,500,000		1.0	0.6	1.00	2,690,000
2	4,160,000	1,500,000	1.0	1.0	0.6	1.00	3,400,000
一括価格 (合計)							6,090,000

ウ 占有減価修正: 必要なし

エ 市場性修正: なし

オ 競売市場修正: 競売手続の特殊性及び売却条件に伴う競売固有の減価を考慮

カ その他の控除: 特になし

第6 参考価格資料

地価調査価格	鯖江(県)－4
所 在	鯖江市小泉町28字仲町1番21
価 格	28,300 円/㎡
位 置	「神明」駅 約2.3km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	207㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	北6m舗装市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 指定なし
	建蔽率 60%
	容積率 200%
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅が建ち並び周辺には農地も多く残る郊外の住宅地域

第7 附属資料

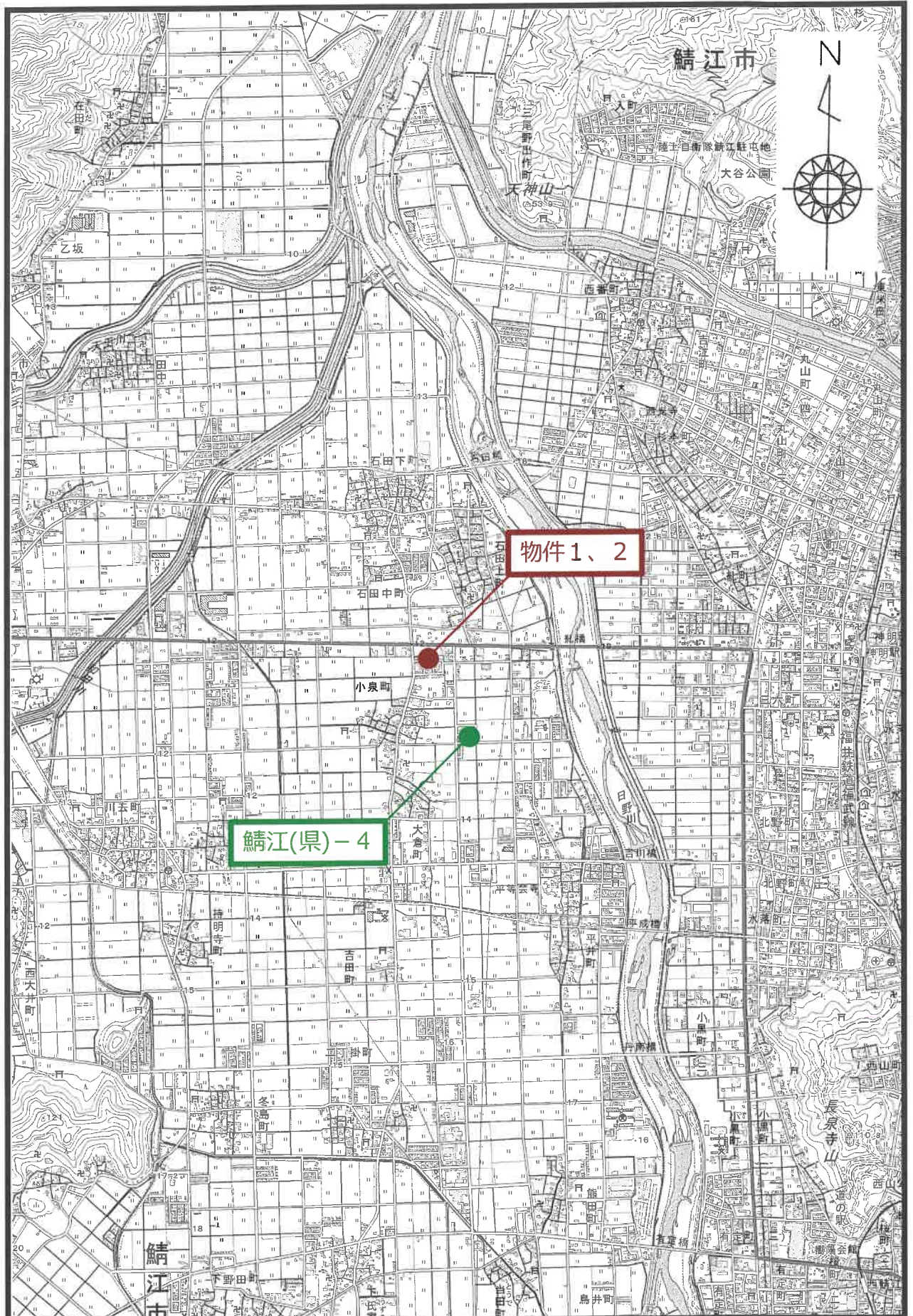
- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物間取図

【付記】

本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以 上

位置図



国土地理院「電子地形図25000」(福井県：令和6年4月4日調製)を使用し作成した

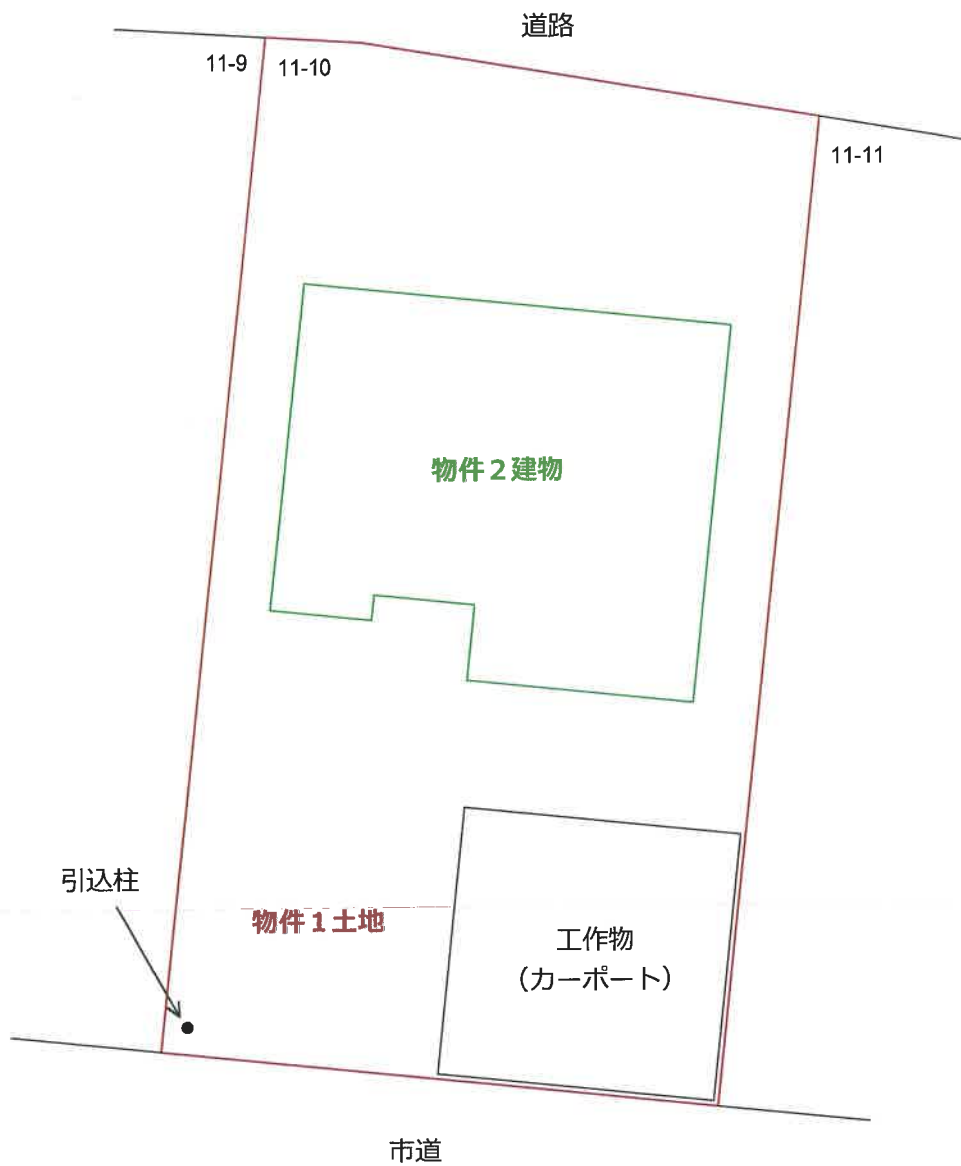
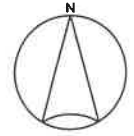
S=1/25,000

住宅地図写



現況見取図

福井県鯖江市石田上町21字八反



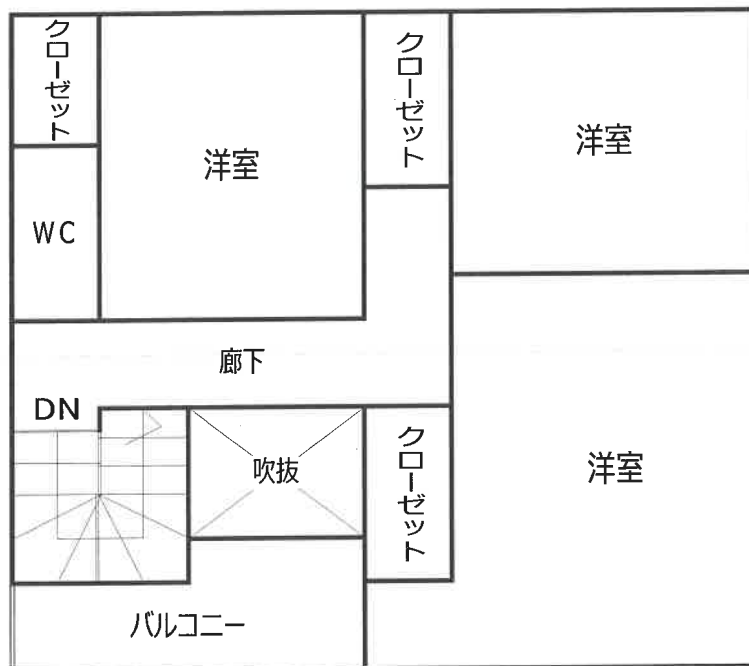
※本見取図は、土地と建物のおおよその位置関係を図示したものであり、精確な境界を示したものではありません。

建物間取図

物件 2



1階



2階